PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Survol économique

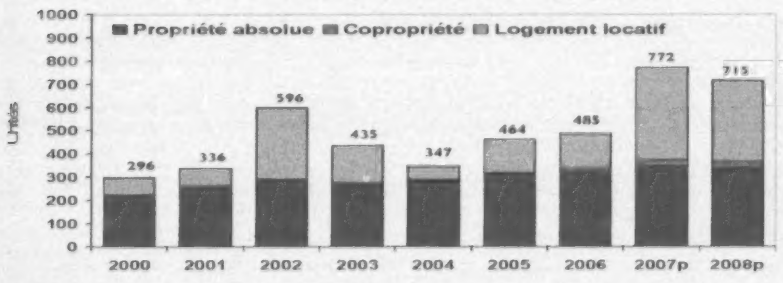
Dans le dernier numéro de la publication Perspectives du marché de l'habitation – RMR de Saguenay (deuxième trimestre de 2007), on faisait état du vent d'enthousiasme qui soufflait sur la région à la suite de plusieurs annonces d'investissements faites à la fin de 2006. La construction d'une usine de technologie AP50 par Alcan, à Jonquière, et le projet hydro-électrique Eastman 1A d'Hydro-Québec en sont des exemples. À ce moment-là, ces projets venaient s'ajouter à quelques autres chantiers déjà en cours, comme l'élargissement de la route 175, le projet Péribonka IV d'Hydro-Québec et quelques autres.

Or, depuis ce temps, un autre investissement majeur a été annoncé. Il s'agit de l'ajout d'une escadre expéditionnaire de 550 soldats à la base militaire de Bagotville, tout près de La Baie, un investissement de 300 millions de dollars d'ici 2015. De ces 550 nouveaux soldats, 250 sont attendus d'ici 2010. Ainsi, en l'espace de quelques trimestres, le contexte économique de la RMR de Saguenay est devenu un peu plus favorable, et l'enthousiasme est de retour dans la région.

Figure 1

Mises en chantier totales

Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source : SCHL
p : prévision

Table des matières

1 Survoléconomique
2 Survoldémographique
2 La construction résidentielle
2 Les résidences pour personnes âgées à l'avant-scène
3 Expansion du marché des copropriétés
3 Le marché de la revente
4 Le marché locatif
5 Résume des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Alors qu'en est-il des perspectives d'emploi dans la région? Selon Service Canada, ce sont principalement les secteurs de la construction et de la deuxième et troisième transformation du bois et de l'aluminium qui stimuleront la création d'emplois d'ici 2009. D'autres secteurs, comme l'agriculture et la foresterie, continueront de vivre des jours difficiles, et des pertes d'emplois sont prévues, mais cela ne devrait pas avoir trop de répercussions dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Pour 2007, on s'attend à une croissance très modeste du nombre d'emplois (+0,7 %) parce que l'impact des investissements majeurs annoncés au cours des derniers mois ne se fera pas sentir immédiatement. En 2008, on prévoit une légère reprise, grâce au démarrage de quelques projets et à la création d'environ 1 000 emplois (+1,4 %). Compte tenu de ces prévisions, on voit bien que la création d'emplois ne sera pas le principal moteur du marché de l'habitation au cours des deux prochaines années.

Survol démographique

Les plus récentes statistiques démographiques tirées du recensement de 2006 révèlent que la population de la RMR de Saguenay a diminué de 2,1 % entre 2001 et 2006 et qu'elle est passée de 154 938 à 151 643 habitants. Ces statistiques indiquent par contre que, parmi les RMR du Québec, celle de Saguenay a connu la plus forte progression (15,1 %) du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus.

Malgré cette décroissance de la population, une statistique positive a été publiée au début de 2007 concernant la région de Saguenay (Chicoutimi, Jonquière, La Baie). Selon celle-ci, le déficit du solde migratoire intraprovincial (mouvement à l'intérieur du Québec) s'est amoindri considérablement. En effet, selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, la perte nette est passée de 1 229 personnes en 2004-2005 à 742 en 2005-2006. Il semble donc que de moins en moins de gens quittent la région pour s'établir ailleurs en province. Finalement, selon quelques agents immobiliers, on note même le retour d'un certain nombre de baby-boomers qui, après avoir travaillé pendant plusieurs années à Québec ou à Montréal, décident de retourner là où ils ont grandi.

Légère augmentation prévue des taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

La construction résidentielle

2007 et 2008 seront des années pendant lesquelles la construction résidentielle sera vigoureuse. On prévoit 772 mises en chantier en 2007, ce qui représente une augmentation de 60 % par rapport à 2006, et 715, en 2008 (-7 %). Compte tenu de ces prévisions, on pourrait croire qu'on assiste à un boom immobilier dans la région, mais ce n'est pas vraiment le cas. Certes, on observera une importante activité sur les chantiers, mais si l'on examine la situation marché par marché, on se rend compte assez rapidement que cette bonne performance sera attribuable à la construction de quelques gros immeubles. Ce n'est donc pas une tendance lourde, mais plutôt la conséquence de la mise en chantier de quelques grands ensembles d'habitation destinés à une clientèle précise, soit aux aînés.

Les résidences pour personnes âgées à l'avant-scène

Après quelques années de statu quo, la construction de résidences pour personnes âgées va reprendre de plus belle dans l'arrondissement de Chicoutimi en 2007 et en 2008. Et ce sont ces ensembles d'habitation qui viendront gonfler le nombre total des mises en chantier sur le territoire de la RMR de Saguenay au cours des deux prochaines années. Comme le taux d'inoccupation[1] des résidences pour aînés était de 0,3 % en 2006 et comme la population continue de vieillir, on peut facilement comprendre l'enthousiasme des promoteurs pour ce type d'habitations. On prévoit la construction de 290 unités destinées à cette clientèle en 2007 et 300 en 2008, toutes dans l'arrondissement de Chicoutimi. Ces unités représenteront environ 40 % du total des habitations mises en chantier dans la région.

En 2007, on prévoit la construction de 400 logements locatifs (y compris

[1] Enquête sur le marché des résidences pour personnes âgées comptant 10 unités et plus

ceux situés dans des résidences pour personnes âgées). De ce nombre, un peu plus d'une cinquantaine sont à vocation sociale, et les autres sont destinés au marché traditionnel. Il est important de noter que, malgré deux baisses consécutives du taux d'inoccupation en 2005 et en 2006, la région conserve un léger surplus de logements traditionnels, ce qui se traduit par une diminution des mises en chantier pour ce marché.

Figure 2

La conjoncture va demeurer favorable à l'achat d'une propriété

La construction d'habitations en propriété absolue[2] a été relativement stable depuis le début de la décennie, mais on remarque une légère tendance à la hausse depuis 2005. Certes, les taux hypothécaires ont été et demeurent avantageux d'un point de vue historique, mais ce n'est pas le seul facteur ayant entraîné cette faible progression des mises en chantier. Depuis plusieurs trimestres, il y a peu de propriétés à vendre, et rien n'indique un renversement de la situation à l'avenir. Cela force donc certains ménages à opter pour une habitation neuve faute d'en trouver une qui leur convient sur le marché de l'existant. En outre, la contraction du déficit du solde migratoire a fort possiblement soutenu la demande, et on s'attend à ce que cela se poursuive au cours des prochaines années. S'ajoutent à ces facteurs un marché du travail qui évolue au gré des grands chantiers et un nombre de ménages qui continue de croître malgré la diminution de la population. Les divorces et le vieillissement de la population font augmenter le nombre de ménages composés de personnes seules et, du même coup, permettent une croissance positive du nombre de ménages.

Avant de formuler des prévisions détaillées pour ce marché, il faudrait mentionner un autre facteur, car il est, selon nous, non négligeable lorsque vient le temps d'acquérir une propriété. Il s'agit du revenu disponible, soit ce qui reste dans la poche des contribuables après toutes les déductions. Selon un article publié dans le numéro de juillet 2007 du magazine Affaires plus, le revenu disponible d'une famille québécoise ayant un revenu total de 100 000 $ a progressé de 20 % depuis 1997, et ce, grâce aux réductions d'impôts et aux divers programmes ou allocations qui favorisent les ménages familiaux et qui ont été mis en place par les différents ordres de gouvernement.

En 2007, les facteurs mentionnés ci-dessus continueront d'alimenter la demande d'habitations neuves en propriété absolue, et on prévoit 347 mises en chantier de ce type (+9 %). Même si la majorité de ces facteurs aura un impact similaire en 2008, la légère hausse prévue des taux hypothécaires pourrait freiner les projets d'acquisition de certains ménages, et le nombre des mises en chantier devrait s'établir à 340 (-3 %).

La maison individuelle demeure le premier choix des acheteurs

Lorsque l'on examine les statistiques concernant les mises en chantier d'habitations en propriété absolue, on voit clairement que la maison individuelle demeure le choix numéro un des acheteurs de la région. En effet, depuis le début de la présente décennie, environ 87 % des habitations en propriété absolue sont des maisons individuelles. Nous nous attendons donc à un accroissement de 11% des mises en chantier de maisons individuelles en 2007 et à un léger repli, en 2008, mais moindre que pour les autres types de propriétés.

Expansion du marché des copropriétés?

La copropriété commence à s'implanter dans le marché de la RMR de Saguenay. Après la construction de 7 copropriétés en 2004 et de 5 en 2005, le total a pratiquement triplé en 2006 pour

[2] Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le propriétaire.

atteindre 21 mises en chantier. En 2007, on prévoit 25 nouvelles constructions de ce type et autant en 2008. La place occupée par les copropriétés pourrait continuer de s'accroître, au fur et à mesure que les gens découvriront les avantages de ce type d'habitations. De plus, un possible retour aux sources des baby-boomers ayant migré vers Québec et Montréal pourrait alimenter la demande future pour ce type d'habitations.

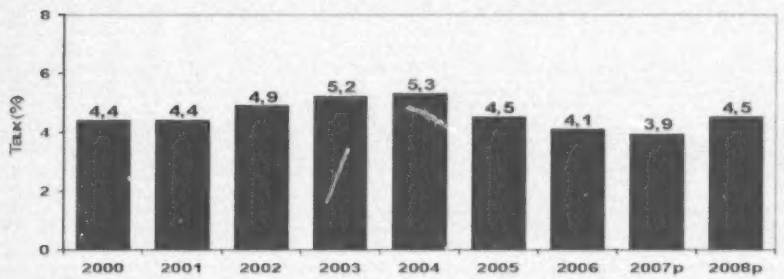
Le marché de la revente

Puisque la demande ne faiblit pas, le nombre des ventes de propriétés existantes devrait atteindre un nouveau sommet en 2007. Des taux hypothécaires encore avantageux ainsi que l'amélioration du solde migratoire et du revenu disponible sont les principaux moteurs de ce marché. On prévoit donc 1 275 transactions sur ce marché en 2007, soit 31 de plus que le record précédent établi en 2004. On s'attend à un léger repli en 2008, principalement en raison des légères hausses des taux hypothécaires qui pourraient survenir d'ici là et de l'évolution rapide des prix depuis plusieurs trimestres. En 2008, 1 230 ventes devraient être conclues.

Figure 3

Taux d'inoccupation

Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source : SCHL
p : prévision

Le marché de la revente continue de favoriser les vendeurs, et rien n'indique que la situation va changer en 2008. L'offre de propriétés existantes à vendre est limitée, et la demande, vigoureuse. Par conséquent, on observe des hausses de prix de loin supérieures à l'inflation. Dans ce contexte, on prévoit que le prix moyen des maisons unifamiliales[3] atteindra 135 500 $ à la fin de 2007, ce qui représente une hausse de près de 13 % par rapport à 2006. En 2008, le ralentissement anticipé de la demande viendra alléger un peu la pression sur les prix, mais une hausse de 7% est tout de même prévue.

Le marché locatif

La vigueur de la demande d'habitations neuves et existantes nous pousse à anticiper la même situation sur le marché locatif. Après deux baisses consécutives du taux d'inoccupation en 2005 et en 2006, on s'attend à ce que celui-ci diminue légèrement en 2007 pour s'établir à 3,9 %. La contraction du déficit du solde migratoire ainsi que les perspectives d'emploi reliées aux grands chantiers seront les principales causes du recul du taux d'inoccupation.

[3] *Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.*

Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 077	1 244	1 232	1 300	5,5	1 230	-5,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	100 371	109 419	120 238	135 500	12,7	145 500	7,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	244	267	271	300	10,7	295	-1,7
Logements collectifs	103	197	214	472	120,6	420	-11,0
Tous types de logement confondus	347	464	485	772	59,2	715	-7,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	145 208	149 894	159 316	165 000	3,6	170 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	6,3	4,9	4,4		-		-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,3	4,5	4,1	3,9	-0,2	4,5	0,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	459	472	485	493	2	505	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	-	7,19	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	-	7,41	-
Nombre annuel d'emplois	71 800	68 200	70 400	70 900	0,7	71 750	1,2
Croissance de l'emploi (%)	4,5	-5,0	3,2	0,7	2,5	1,2	0,5
Taux de chômage (%)	11,0	9,9	8,8	10,5	-	10,2	-
Migration nette	-1 335	-1 383	-1 417	-900	-36,5	-800	-11,1

Chambre immobilière du Saguenay Lac-St-Jean, compilation SCHL

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64285_2007_B02